

# 買賣雙方基本資料

戶 別：編號                      棟                      樓  
汽 車 位：地下                      樓編號                      號

買 方：

出生日期：民國      年      月      日

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(M)

(H)

(O)

電子郵件信箱： \_\_\_\_\_

賣 方：竹風建設股份有限公司

法定代理人：徐榮聰

統一編號：28161131

地 址：新竹縣竹北市環北路一段101號

電 話：03-6588888

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 「竹風森林」房地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下稱甲方）  
立契約書人  
賣方：竹風建設股份有限公司（以下稱乙方）

茲為「竹風森林」（下稱「本建案」或「本社區」）房地預定買賣乙事，雙方同意訂立本預定買賣契約書（下稱本契約），其約定條款如後，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱及廣告效力

一、本契約於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。—

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：\_\_\_\_\_

二、乙方應確保廣告內容之真實，本建案預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖內容為本契約之一部分。但經雙方於本契約另有明訂排除者，不在此限。倘前述事項有與本契約內容不符者，雙方合意仍以本契約之約定為準，簽名於下以證之。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：\_\_\_\_\_

三、雙方就本建案買賣之約定及條件均已全部詳載於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項等，均應以書面文字列為本契約之附件，並經雙方用印完妥，否則不生效力。甲方確認已詳閱本條約定，簽章證之：

## 第二條：本建案土地、房屋標示及停車位標示

一、土地標示：本建案基地（含法定空地）坐落於桃園市八德區豐田段 1467 地號土地，面積共計 3,062.63 平方公尺（約 926.45 坪，實際面積

以地政機關登載為準)。使用分區為都市計畫內第二種住宅區。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

- (一)本建案基地分別由購買房屋(建物)之買受人依約定持分比例登記之。
- (二)買受主建物及附屬建物面積占區分所有全部主建物及附屬建物總面積比例計算(買受主建物及附屬建物面積為分子，區分所有全部主建物及附屬建物總面積為分母)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- (三)前述所列土地持分之所有權登記，甲乙雙方同意不論日後建物實際登記面積有無誤差，均不影響前述持分範圍。
- (四)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

## 二、房屋標示：

房屋坐落於桃園市八德區豐田段 1467 地號土地，(下稱本基地，如因合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。本建案「竹風森林」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，業經桃園市政府 113 年 6 月 17 日核准(102)桃縣工建執照字第會德 01174-05 號建造執照如【附件一】；建造執照核准之本戶房屋平面配置圖如【附圖一】。

## 三、停車位性質、編號、規格、型式、位置：

本戶購買之汽車停車位為 <input checked="" type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 共 _____ 位，明細如下：							
樓	層	編號	車	位	型	式	停車位屬性
地下	層	_____	<input type="checkbox"/> 大	<input type="checkbox"/> 小	<input type="checkbox"/> 無障礙		<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 增設 <input type="checkbox"/> 獎勵
地下	層	_____	<input type="checkbox"/> 大	<input type="checkbox"/> 小	<input type="checkbox"/> 無障礙		<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 增設 <input type="checkbox"/> 獎勵
地下	層	_____	<input type="checkbox"/> 大	<input type="checkbox"/> 小	<input type="checkbox"/> 無障礙		<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 增設 <input type="checkbox"/> 獎勵

- ## 四、上開汽車停車位面積共計 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)
- (含車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記為準)。甲方充分

認知所購買之汽車停車位無單獨之所有權狀，其汽車停車位分配之應持分面積登記於建物所有權狀之共有部分，本案停車空間面積占共有部分總面積之比例(約 48.67%)。

五、本社區地下層汽車停車空間依建造執照核准設置法定汽車停車空間共計 73 位及自行增設停車空間共 13 位及獎勵停車空間 89 位，由購買汽車停車位者持分共有，日後如有出售第三人之情形，應將該車位持分面積一併移轉予該繼承人。

六、有關汽車停車位之權利歸屬及使用方式，詳見其他相關條款約定，建造執照核准之該層汽車空間平面位置圖詳如【附圖二】。

### 第三條：本戶房屋土地出售面積

#### 一、土地面積：

甲方購買「竹風森林」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房地乙戶(以下簡稱本戶)。本戶購買房屋之土地持分應有權利範圍為拾萬分之\_\_\_\_\_，土地持分面積為拾點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_拾點\_\_\_\_\_坪)，計算方式係以專有部份面積拾點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積17,650.87平方公尺(約5,339.39坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

本戶房屋面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪，不含汽車停車位面積)。計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，包括：

(一)專有部份，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

##### 1. 主建物面積

計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺，  
(約\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

##### 2. 附屬建物面積，即

陽臺\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，

本案為中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其  
雨遮\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)，  
合計\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

(二)共用部分

即共有部分扣除汽車停車位應持分之面積為本契約所稱之共用部分，詳見本契約第四條說明之持分面積計：

\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)；  
共有部分總面積計6,353.23平方公尺(約1,921.85坪)前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積(不含汽車停車位面積)之比例為\_\_\_\_%。

(四)本項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

三、汽車位面積及規格：(依所購車位規格及持分面積分類)

(一)小車位規格為長575公分、寬225公分、高210公分，另含部分車道，其持分面積為31.56平方公尺(約9.54坪)。

(二)大車位規格為長600公分、寬250公分、高210公分，另含部分車道，其持分面積為34.65平方公尺(約10.48坪)。

(三)大型無障礙停車位規格為長600公分、寬350公分、高210公分，另含部分車道，其持分面積為46.55平方公尺(約14.08坪)。

(四)小型無障礙停車位規格為長600公分、寬275公分、高210公分，另含部分車道，其持分面積為41.72平方公尺(約12.62坪)。

(五)賣方保證本案建築物內設置之停車位皆符合法令適用時之建築法規規定，並依合約約定交付停車位；買方於簽定本契約前已確認所承購之停車位尺寸及位置符合需求，日後不得因自己所有之車輛尺寸或者個人停車技巧或其他不可歸責於賣方之事由，要求更換車位位置或解除購買車位之約定。

**第四條：共用部分範圍、總面積、項目及面積分配比例計算**

- 一、第三條共用部分之持分面積係由本社區全體住戶共同分攤。面積詳如建物權狀建號共同使用部分面積所示。本社區共用部分除停車位另計外，其項目及範圍如下：
  - (一)地下四層至二十三層樓電梯間（含排煙室、管道間、安全梯、梯廳等）、屋頂突出物（含屋頂、水箱、樓電梯間、機械室、機房等）、台電配電室、電錶室、消防機房、緊急發電機室、防災中心、垃圾貯存空間等。
  - (二)壹樓部份面積（含公共服務空間、管委會空間等依法可登記之面積）之面積總和。
  - (三)地下一層至地下四層全部面積扣除汽車停車位持分面積之總和。
- 二、本社區共用部分及依法得為區分所有之標的者外，其餘由乙方以停車位應有部分設定專用使用權予汽車停車位購買人。未購買汽車停車位之甲方確認並同意其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積亦未含汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，未購買汽車停車位之甲方確認並同意對前述汽車停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議訂定後實施，汽車停車位購買人應依法管理使用所購汽車位。

#### **第五條：房地面積誤差及其價款找補**

- 一、本契約房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記或登記項目變更時，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積（含前項無法登記之面積）如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物陽台部分（雨遮不計價亦不找補）、共用部分價款，除以各該面積所得之單價（皆扣除汽車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。甲方同意依本項約定解除本契約時，除得請求乙方將甲方已繳之款項無息全數退還外，不再請求任何損害賠償。

## 第六條：契約總價

一、本契約買賣總價款共計新臺幣（以下同）

\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（營業稅內含，購買汽車位者則上述房地買賣總價款內即含汽車停車位價款在內。價款包括：

（一）土地價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（二）房屋價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1、專有部份

（1）主建物部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（2）附屬建物陽台部分：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（除陽台外，其餘項目不計入買賣價格）。

2、共用部分：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（三）汽車停車位價款：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、本契約之價款以訂立時之約定為準，雙方於嗣後均不得任意要求增減本契約之買賣價款。

三、本契約第十九條規定之稅費為代收代付性質，不在房屋買賣價款之列。

### 第六條之一：履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

#### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

（詳附件九：不動產開發信託說明）

#### 價金返還之保證

本預售屋由 ~~\_\_\_\_\_~~（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第1項之保證契約影本予買方。

#### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 ~~\_\_\_\_\_~~（金融機構）負責承作，

設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之~~公司~~公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之~~公司~~公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之~~公司~~公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

**第七條：付款約定之處理方式（付款約定之一）**

- 一、甲方應依已完成之工程進度所定之【附件二】「房地付款辦法表」中所約定之繳款條件付款。除簽約款及開工款外，甲方應依【附件二】「房地付款辦法表」之規定繳款，買方以現金或即期票據如期如數繳交乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上，並依【附件九】所示存入乙方指定之下列銀行帳號：

銀行：臺灣新光商業銀行竹科分行

信託專戶戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

**第七條之一：貸款或不貸款約定（付款約定之二）**

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款即【附件二】「房地付款辦法表」第2期款          仟          佰          拾          萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方並委託乙方向金融機構代辦抵押借款。甲乙雙方另立【附件四】「代辦貸款委託書」，由甲乙雙方依約辦妥一切貸款手續，所需費用由甲方負擔。倘因甲方洽得較低利率或有利於甲方之貸款條件之銀行時，甲方得變更貸款之金融機構，自行洽請貸款銀行，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內依照本契約第七條之二及貸款相關規定辦妥貸款及對保手續，並由承貸金融機構出具撥款同意書將約定貸款金額直接撥付乙方。
- 二、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及開戶印章（倘依金融機構規定需有保證人，並覓妥保證人），向金融機構辦理借款帳戶開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。同時，提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件。
- 三、第一項之洽辦貸款，如因下列情事致金融貸款未准許核撥可歸責於甲方時，其未獲貸款之金額，甲方應於接獲通知之日起三十日內一次以現金繳清或經乙方同意分期給付，如未遵約定期間繳納則乙方有權依第八條第一項約定辦理。
- （一）甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。
  - （二）甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。
  - （三）甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
  - （四）其他可歸責於甲方之事由（含減少貸款者）。
- 四、除前項情形依其約定處理外，依本條第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：
- （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，**縮短償還期限為七年**（期間不得

少於七年)，由甲方按月分期攤還。

3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除本契約。如選擇解約時，乙方應將已收價款扣除必要費用後，一次無息返還甲方。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起三十天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

五、若甲方不辦貸款或僅能辦理部分貸款，其未貸或減貸金額部分，乙方應於本戶房地契稅單核發後、產權移轉送件前，以書面通知甲方於接獲通知後七日內，一次以現金或即期支票支付予乙方，甲方應依通知期限付清該未貸或減貸金額款項。

六、辦理本項銀行貸款手續所發生之各項規費、手續費、查詢費、火險、地震險費、代書費與其他稅費等，概由甲方負擔。

七、甲方違反本條銀行貸款或不貸款款項之約定，應視為違反本契約第八條之逾期付款約定，依本契約第二十五條違約罰責處理。

### **第七條之二：自行指定金融機構貸款（付款約定之三）**

本契約第七條之一房地總價中之金融機構貸款，如甲方擬以自行指定金融機構辦理之貸款給付，願遵守下列規定：

(一)甲方同意所指定辦理貸款之金融機構，僅限設於新竹以北金融機構辦理。

(二)甲方於其指定之金融機構辦理對保手續之同時，甲方同意預先開立此項貸款之取款憑條予乙方；或預立撥款委託書或同意書、貸款支付切結書交付乙方保管，另分別開立與原預定貸款額及未繳之自備款同額之商業本票予乙方。

(三)甲方同意自行向指定之金融機構洽辦貸款利率及貸款額度等各項貸款事宜，並於乙方提供金融機構貸款所需資料二十日內確定貸款金額及完成對保手續。若金融機構核准貸款金額有不足額或自願減少貸款

時，應由甲方自行補足，甲方並於乙方通知期限內向乙方付清約定貸款不足之金額，若逾期未繳納或未完成金融機構貸款對保手續，經乙方以存證信函催告後七日內仍未完成，甲方視為違反本契約第八條之逾期付款約定，並依本契約第二十五條違約罰責處理。

(四)甲方需於乙方完成本契約房地產權過戶並將抵押權設定資料(抵押權設定契約書及他項權利書狀)送至金融機構之隔日(遇例假日順延)負責將貸款金額交付乙方，如甲方逾期未將自辦金融機構貸款交付乙方時，甲方視為違反本契約第八條之逾期付款約定，並依本契約第二十五條違約罰責處理。

(五)自辦金融機構貸款所需之抵押權設定，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，甲方並願負擔因而增加之地政士代辦費及謄本費等。

### **第七條之三：貸款撥付（付款約定之四）**

一、本契約金融機構貸款為本契約買賣之期款而非交屋款，甲方同意於本戶房地產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，將全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項。除乙方違反本條約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構暫停、遲延或終止撥付之貸款金額予乙方。

二、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，因屬甲方貸款購屋產生，由甲方負擔，與乙方無涉。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

### **第八條：逾期付款之處理方式**

一、依前條規定，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方。如逾期達 60 天或逾使用執照核發後 30 天內仍不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第廿五條違約之處罰規定處理。但前項情形如因特殊情事經乙方同意緩期支付者，不在此限(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔)。

二、甲方同意有關本契約之各期款項，除有特別之約定外，與乙方間之對

待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，  
甲方願嚴格遵守，如期繳付。

- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，乙方得逕行通知甲方辦理銀行對保及交屋，甲方尚未繳清之自備款、尾款等皆須於乙方通知之期間內付清完畢。

**第九條：地下層、露台、屋頂平台、開放空間及法定空地之使用方式及權屬：**

- 一、本社區地下層共四層，總面積 8,130.62 平方公尺(約 2,459.51 坪)  
除第四條所列地下層共用部分及得為區分所有之標的者，其餘面積 6,024.14 平方公尺(約 1,822.3 坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權(即約定專用)出售汽車停車位予本預售屋之承購戶。
- 二、未購買汽車停車位之本預售屋之承購戶，已確知並同意本契約房地總價並不包括個別汽車停車位之價款，且所購房屋面積亦未含汽車停車位之持分面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下室各種汽車停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利。其餘相關之管理使用規定(含機車位)於召開區分所有權人會議訂定後實施，汽車停車位購買人應依法管理使用所購車位。
- 三、甲方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意本社區二樓(即97號、99號、107號、109號)之露台，依現行法令無法辦理產權登記及二十二樓(即97號、99號、101號)之當層部份廊道空間，約定由鄰接之當戶永久無償管理專用(位置及範圍如【附圖四】所示)，約定專用權人應依乙方之區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得違法、違規使用，亦不得危害全體住戶之居家安全，否則應自行擔負相關法律責任。甲方暨本社區全體區分所有權人並同意將本條之約定於社區之住戶規約中明文訂定之。另約定專用權人同意不得於露台增建、堆積物品或加設任何裝設物。
- 四、法定空地：  
屬「竹風森林」社區法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，甲方同意依乙方規劃原則使用，由全體區分所有權人共用。本約

定視為各共有人間對法定空地使用之分管特約。

五、地下層停車位子母車位：

針對地下室車位編號56、57、122、123、123A、125、126、127、128、129、138號車位其相鄰空間約定由前開編號停車位購買人取得使用權作為停車空間使用，約定專用位置及使用範圍如附圖四所示。

六、屋頂平臺及屋頂突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。除本契約約定專用範圍外，壹樓之公共空間及屋頂平台，供本社區住戶共同使用，管理方式依規約或由區分所有權人會議決定。

七、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。有關法定空地及非屬屋頂避難平臺之屋頂平臺之使用方式，經管理規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。

八、本社區建築物周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護使用，日後若要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，依管理規約或區分所有權人會議之決議。

九、甲方確認並同意依有關共用部分、約定共用部分及約定專用部分之約定，俱屬共有分管特約性質，甲乙雙方約定縱甲方將其應有部分移轉或讓與第三人(含承租人、借用人等)時，本分管特約對甲方之繼受人、受讓人、繼承人及管理人仍繼續有效。甲方應將此分管特約告知其繼受人、受讓人、繼承人及管理人，前述第三人於受讓時，即視為同意受此分管特約拘束，其再轉讓予第三人時，亦應踐行告知義務，且該再受轉讓之第三人亦有本條約定之適用。如有違反致生糾紛或損害，出讓之一方應負責解決，並對因此而生之損害負損害賠償之責。甲方已明確知悉：

甲方簽章：\_\_\_\_\_

**第九條之一：地下層汽車停車位使用特別約定(本約定適用於購買汽車位者)**

甲方訂購本社區地下層汽車停車位事宜，雙方約定條件如下：

(一)本停車位面積另行計算不計入本契約第三條第二項之房屋面積，其停

車位面積依第三條第三項規定，係由乙方統籌分配，於建物所有權狀共用部分登記應有權利範圍及停車位編號，並無單獨所有權狀，交屋時由乙方另行發給汽車停車位使用證明。

- (二)除將停車位單獨出售予本社區中其他區分所有權人外，甲方不得將本社區內房屋所有權與停車位分別出售，兩者需一併移轉。
- (三)甲方同意自乙方通知或公告繳納管理費起算日起負擔汽車停車位管理費。
- (四)若因政府法令或施工現況需要，乙方得依實際狀況適度變更，如有損及甲方所購汽車停車位權益，雙方同意依當時狀況更換相同型式之車位或以車位價格加計當時台灣銀行公告一個月定存利率計息退還甲方已繳車位價款。
- (五)購買汽車獎勵停車位者，充分認知依法令之規定事項，汽車獎勵車位供公眾使用，甲方係屬優先使用權，並非有專屬使用之性質。惟為便於本社區之管理，甲方聲明該優先使用權不予放棄，權利移轉時亦然。
- (六)本社區車位編號20設置有汗水處理槽孔蓋、車位編號36、37設置有雨水處理槽孔蓋，定期有維護或修繕之需要，車位編號20、36、37之使用權人同意並全力配合，於維護或修繕提供社區無償使用之，如拒絕配合，因而造成社區財物毀損或權利侵害者，社區及維護或修繕人員不負損害賠償責任。

#### **第十條：建築結構、主要建材及其廠牌規格**

- 一、施工標準悉依主管機關核定之建照圖說及本契約【附件五】之「建材設備說明」施工，甲方不得對本建案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方增建或違建之施工。
- 二、主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本契約【附件五】「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。本契約所稱之主要建材即【附件五】「建材設備說明」所示之「結構工程」、「外觀」、「門窗」，其餘均為非主要建材。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備（如門窗、地坪、衛浴等）之品牌有二種以上時，由乙方於本契約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意，乙方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。惟乙

方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 三、乙方保證建造本建案預售屋所使用之材料均符合現行國家標準，不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。前述石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反第二項、第三項約定之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本社區之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、瓦斯管、消防及一切管道出風口、逃生孔、逃生設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因電力公司、自來水廠、瓦斯公司、政府相關機關等之正式設計有另行指定位置及增設時，甲方無條件同意設置，並不得據此向乙方請求任何補償。

#### 第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程已於民國 103 年 4 月 25 日開工，民國 114 年 3 月 31 日之前將完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並領得使用執照。  
有下列情事之一時，得順延原定完工期間：
  - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，應按甲方已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本社區外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通供應之日

期悉依各該公用事業機構作業程序而定，不受本條完工期限之約束。

## 第十二條：建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀（包含門窗）、管道間、消防設施、污排水管線、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內為之。該項變更內容以甲方於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本建案建築工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起15日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、甲方向乙方申請室內隔間或裝修變更時，應依【附件七】「工程變更設計處理辦法」處理。但如影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
- 五、乙方基於本社區整體之考量或事實上之需要，得依建築法規規定辦理變更設計。乙方並保有對建築物外觀、景觀及公共設施修改之權利，以求盡善盡美，甲方不得異議或據以提出解約之要求。本項變更設計若影響甲方所購買之房屋面積時，依本契約第五條面積誤差價款找補之約定辦理。
- 六、因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，甲方同意對於原規劃設計、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，維持原狀不做取消或變更之要求。

- 七、甲方室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，並遵守住戶裝潢(修)施工管理辦法如【附件八】進行施工。
- 八、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則乙方得退還甲方該材料之價額，甲方不得要求提供其他材料交由乙方代為施工，交屋後由甲方自行施作。
- 九、因各樓層結構體(柱、樑、版之尺寸、配筋、RC磅數)及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，無法於建築及銷售平面圖上一一載明。乙方依現行法令施作或因應實際需要辦理室內外工程、建材及管路變更時，甲方不得提出任何異議或主張。

### 第十三條：驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵(含應補正事項)，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，甲方僅得以交屋保留款做同時履行抗辯，除交屋保留款外，甲方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融貸款)。於甲方付清所有應付款項後(含交屋款)，乙方始有義務辦理交屋並點交本戶鎖匙及所有權狀等文件交付予甲方。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣

雙方議定之，由甲方乙方負擔。

四、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

五、甲方得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

#### 第十四條：房地所有權移轉登記

##### 一、土地所有權移轉登記：

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記(如甲方有違約情事，則不在此限)。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記：房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記(如甲方有違約情事，則不在此限)。

三、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。但若甲方有未依約付款或有其他違約情事者，乙方不負賠償之責。

四、本契約房屋所有權之移轉登記，雙方同意以本契約中甲方為登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，非經乙方書面同意不得更換為他人。本契約之甲方如未成年者，相關贈與稅由甲方負擔，且其法定代理人須就甲方依本契約所負一切義務負連帶責任。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)應依契約約定之付款辦法，除交屋款、交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項(含貸款不足之款項)及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費及代辦費用，預立各項取款或委託撥款文件，並就

【附件二】第2期款金額開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書，及記載該期金額之商業本票予乙方。

(三)不貸款者除應提供辦理產權登記相關文件外，並依前款約定以現金繳付甲方應負擔之稅費及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本項第一款、第二款之款項如以票據支付，應在登記送件以前全部兌現。

六、甲方在未付清交屋款、交屋保留款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本契約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

七、為第一項之辦理事項，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款、稅捐申報相關手續、申辦自來水、電過戶變更使用等用途，並由甲方簽訂【附件三】「代刻印章授權書」乙份，授權乙方使用。

八、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士統籌辦理，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延息予乙方。惟如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

九、本房屋辦妥產權移轉登記且甲方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙，並接管房地。甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪責外，乙方亦得依違約之處罰約定辦理。

### **第十五條：交屋事宜**

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋手續；本條款所稱交屋，其交付標的係指本約標示之房屋及汽車停車位，不含社區休閒設施及公共設施等共有部分(但乙方應於通知交屋後陸續完成社區休閒設施及公共設施，並通知本社區管理委員會辦理移交)。甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款

項。

二、於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 乙方付清因遲延完工所應負之遲延利息予甲方。
- (四) 甲方繳清所有未付之買賣價款（含交屋保留款）及應負擔之各項稅捐費用，因變更設計增加之工程款，以及因逾期付款加計之遲延利息或滯納金，費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，並完成一切交屋手續。
- (五) 甲方如認有房屋瑕疵（含應補正事項），得載明於驗收單上要求乙方於交屋前改善完成。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、發票、使用執照影本、房屋保固服務記錄卡及使用維護手冊、乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約由甲、乙方各自保存。

四、甲方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理（含不完成第一項所列之義務）交屋手續。但可歸責於乙方時，不在此限。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準，甲方得依保固維修程序要求乙方辦理，但不得作為拒絕交屋之理由。

五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論甲方已否遷入，應負擔下列費用：

- (一) 本戶水電費用、瓦斯裝錶費用、瓦斯基本費及保證金亦由甲方負擔。
- (二) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。
- (三) 社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費及其他本房屋（含車位）應分擔之部分。

六、雙方依本條之約定辦理交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍。本社區之所有公共設施設備待本社

區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維護，甲方不得以社區公共設施設備未交付管理委員會為由，而遲延本房屋之交屋手續及支付交屋款項。

七、甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應自負民刑事責任。

#### **第十六條：共有部分之點交及公共管理**

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。如非乙方因素而無法成立管委會或推選管理負責人時，甲方同意乙方或其指定人得於通知甲方後逕行終止擔任管理人一職。
- 二、乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後或管理負責人推選後，應於七日內會同管理委員會或推選之管理負責人至現場針對水、電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共有部分、約定共用部分（若有）與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機電設施、消防及管線圖說等資料，移交管理委員會或管理人接管。前開檢測責任，由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、乙方應將會同檢視時發現之明顯瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理委員會或管理負責人（或該部分之點交代表）簽名或用印確認，乙方應於一個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。檢測時位於點交清冊上列舉改善之事實，如有修繕必要，管理委員會或管理負責人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點交之理由。
- 四、社區共有部分自檢測點交完成之日起，即由社區管理委員會或管理負責人接管，應自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管，並自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

- 五、甲方應遵守本社區住戶管理規約詳【附件六】，以維持並管理維護本社區住戶間之權利義務及居住品質。事後如區分所有權人之間共同另訂定本社區之規約時，甲方同意應以本契約之「住戶規約」為規約之基本內容，且不得與該「住戶規約」之原定意旨抵觸。如有違反者，甲方對因此受有損害之人負損害賠償責任。
- 六、本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內協助召開第一次區分所有權人會議，並於第一次區分所有權人會議之日前，擔任本社區共有共用部分之管理負責人，且於成立住戶管理委員會或選任管理負責人（以下合併簡稱管理委員會）時移交之。
- 七、為維護本社區之公共清潔及管理，甲方同意於本社區取得使用執照後由乙方代為聘雇大樓管理及清潔公司負責本社區共有共用部分之管理、清潔維護等諸事宜，首次最長一年為限。若到期時本社區管理委員會仍未成立，則由乙方續聘雇並發包，每次展期一年，本社區管理委員會成立後於上述大樓管理及清潔公司之合約到期時，再依相關規定處理後續發包作業。因本社區管理、清潔產生之任何相關費用，概由乙方自甲方繳納之管理費或管理基金中支付之。
- 八、雙方同意自本社區取得使用執照後，若本社區當地有一家以上提供有線電視台之服務業者，則由乙方代為選擇本社區之有線電視台（以一家為限）之服務業者，首次期間最長一年為期，若到期本社區管理委員會仍未成立，則由乙方繼續代為聘雇並發包，每次展期一年為限。
- 九、為維護本社區之固定設備如電梯、監控系統、發電機、消防等機械設備及植栽，甲方同意於本社區取得使用執照後起由乙方代為聘雇監控、機電等相關廠商及植栽公司負責養護，首次以一年為限，若到期本社區管理委員會仍未成立，則由乙方代為聘雇並發包，每次展期一年，本社區管理委員會成立後上述監控、機電等相關廠商及植栽公司之合約到期時，再依相關規定處理後續發包作業，其相關費用概由乙方自甲方繳納之管理費或管理基金中支付之。
- 十、為增加處理家庭垃圾的方便性，甲方同意乙方或本社區管理委員會代為發包委託民間環保公司代運垃圾及廚餘，環保公司提供垃圾放置設

備及資源回收筒置於本社區壹樓環保室，其費用由管理費或管理基金支出。

十一、本社區設置有燈光計畫，為能讓公共空間的設計精神及美感充分表現，甲方同意本社區由乙方管理期間，其中庭、門廳及各公共設施之燈光、水景啟用時段，概由乙方統籌規定及管理，費用由管理基金支付。為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意自乙方通知本社區交屋起，委由乙方設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司(以下簡稱物管公司)代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用由甲方與本社區全體區分所有權人共同分擔。基於實際管理運作之需要預估管理、維護費用：二樓以上住宅，以每月每坪壹佰元計算管理費；購買地下室平面汽車位者，每月每位以伍佰元計算管理費；地下室機車位者，每月每位以壹佰元計算管理費。

#### 第十七條：房屋保固期限及範圍

一、結構安全部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等之結構安全部分）：

自甲方完成交屋之日起算，如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起算，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方保固十五年。固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚．．．等）負責保固一年。

二、除外條款：

若其損壞係因甲方使用、維護不當或自行變更、裝潢施工破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭…等)及其他可歸責於甲方之事由，或天災、地變或其他不可歸責於乙方而發生之毀損者，乙方不負上述保固及任何法律責任。又保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內；另因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。



體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

### **第十九條：稅捐及費用負擔之約定**

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、房屋過戶契稅，除當時法令另有規定外，雙方同意依使用執照取得後稅捐稽徵單位核定之房屋評定現值為移轉申報之價值。
- 四、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 五、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、貸款保險費、抵押設定規費、地政士服務費及各項附加稅捐由甲方負擔；各戶瓦斯裝錶費用及保證金、裝設費用、基本費及保證金，由甲方負擔，乙方統籌代辦各項手續。以上稅規費暨其他費用不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均願負擔之。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 六、如甲方要求公證時，公證費由甲方負擔。
- 七、應由甲方繳交之稅捐及費用，甲方於辦理所有權移轉登記時，應依乙方通知於指定期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時依實際費用結算，多退少補。
- 八、如甲方未依限期繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論納稅義務人名義為何，均由甲方負擔。
- 九、本契約所收各項稅費為代收代付性質，因而不開立發票。

### **第廿條：建築物使用用途及限制**

本社區建築物禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲、洗車場、舞

廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社、設置基地台及其他足以影響身心健康、社區品質或公序良俗之相關行業，如有違反上述事項，乙方得解除本契約，如於交屋後則由管理委員會或管理負責人依公寓大廈管理條例第十五條要求回復原狀，或依第十六條第五項視為違反規約情節重大者訴請甲方遷讓該房地，甲方絕無異議。

#### **第廿一條：乙方之瑕疵擔保責任**

乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事。除甲方辦理貸款所設定之抵押權外，如另有設定他項權利者，乙方應於交屋前負責排除、塗銷之。另有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第廿二條：質押禁止**

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人作為擔保或質押，否則即為違約，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人糾紛，致甲方基於本契約所與得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，均視同甲方違約，乙方得不經催告手續逕行解除本契約，甲方願由乙方依違約罰則之相關約定處理，絕無異議。

#### **第廿三條：不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時，乙方應將所收價款無息退還甲方，甲方不得據此向乙方請求損害賠償。

#### **第廿四條：特殊身份**

甲方如為未成年人、僑民或外籍人士等身份特殊者，辦理本契約房地產權移轉或金融機構貸款時，應加附法定代理人或主管官署之許可文件。其因此而增加之稅捐及費用，由甲方負擔。另甲方因上述特殊身份以致無法申辦金融機構貸款時，應於乙方通知七日內以現金壹次繳清。

## 第廿五條：違約罰則

- 一、乙方違反「建築結構、主要建材及其廠牌規格」、「開工及取得使用執照期限」、「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於15%）之違約金予甲方。但該違約金之金額超過甲方已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、甲方違反有關本契約「付款約定」之規定，或未依【附件二】「房地付款辦法表」之約定繳付款項者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額如超過甲方已繳價款者，則以該已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。本契約解除後，本契約房地由乙方收回。
- 三、甲、乙雙方除依本條約之請求外，不得另行請求損害賠償。
- 四、甲、乙方如解除契約，其他與本契約有連帶關係之各項附約亦同時解除。
- 五、甲方雖無其他違約事由，但卻無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付者，乙方得以書面催告甲方於七日內提出乙方可接受之擔保，逾期或所提出之擔保無法獲得乙方同意者，乙方得解除本契約，並依據本條第二項辦理。

## 第廿六條：繼受人之權利義務

本契約所有條款之約定及與本契約連帶關係之各項附件對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。

## 第廿七條：銷售人員

本契約房屋買賣交易經由\_\_\_\_\_先生/小姐銷售，有關本建案在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經銷售人員詳加說明，甲方業已充分瞭解且無異議，並於詳細審閱本契約各項條款內容後，確認無本契約以外任何說明及承諾。銷售人員之任何承諾或贈品，非經載明於本契約內，並經乙方用印完妥，對乙方無任何約束力，乙方無履行或交付之義務。甲方確認已詳閱本條約定，簽章證之：

--

## 第廿八條：特別約定

- 一、本社區之受電室、供排水配管設備、瓦斯供氣配管設備等公共設施，為依照主管機關核發之建造執照圖面及委託專家設計配置其位置，甲方無條件同意且無任何異議。
- 二、本社區之建築設計有部分規劃作為露台（其相鄰之戶別分別為二樓即97號、99號、107號、109號），該露台為各該相鄰之該戶管理使用，不得設置改變本大樓外飾。該露台依第九條規定屬於約定專用，依公寓大廈管理條例第十條之規定分別由該戶修繕、管理、維護，因此也免負擔該區域之管理費用。
- 三、因本社區給排水管路維護或修繕之需要，必須進入甲方之屋內施工時，甲方應同意並全力配合之，如有因維護或修繕而致之毀損者，應由維護或修繕責任人負擔其賠償；甲方同意所有有關本社區設置於住戶屋內之消防設施不設置固定裝潢或物件將之遮掩，否則如因此需將該固定裝潢或物件拆除者，概由甲方自行負責所有費用。
- 四、為提昇本社區居住品質及確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意各戶(含公設)空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置，日後亦不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 五、甲方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除乙方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，乙方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，乙方得拒絕並排除其參觀。
- 六、本契約經甲乙雙方簽章後，即取代雙方以往無論在口頭或書面上所表達與本契約有關之任何認知、意見、條件、保證、諒解或陳述，雙方之一切權利、義務以本契約內容記載為準。凡未記載於本契約書者，對甲、乙雙方均不生效力。
- 七、本契約書(含附件)對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力，甲乙方並應對之負告知義務，若因未告知而造成他方損害，應負賠償責任。
- 八、有關本社區各戶接通水電供應事宜，由乙方統一代甲方辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設，本戶接通供應之時限，依自來水公司、台灣電力公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計

入本約所約定完工期限內，乙方不負延遲接通之責任。

九、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

買方個資告知事項及賣方保密義務詳【附件十】約定。

十、為提昇住戶之居住品質及生活機能，社區規劃咖啡快閃區、書牆閱讀區、品酒室、健身房、景觀宴會廳、景觀沙發區、棋牌室、空中花園、茶屋等公共設施，供本社區住戶共同使用，管理方式由區分所有權人決定。-

甲方確認已詳閱前述內容，簽章證之：\_\_\_\_\_

### 第廿九條：通知及送達

甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本契約所載地址以掛號信函之方式郵寄，一方如有變更地址聯絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函無法送達致使函件退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### 第三十條：合意管轄法院

甲乙雙方之權利、義務以本契約書文字記載為準，本契約如因雙方認知差異發生訴訟時，雙方同意以本契約房屋所在地之臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十一條：未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依相關法令、社會善良風俗習慣及誠實信用原則協商解決之。

### 第三十二條：契約審閱及分存

本契約所有事項甲乙雙方確已詳細審閱，瞭解並同意一切權利義務均以本契約之約定為準，並同意本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，但解釋上應與本契約作體系合理之解釋，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。本契約壹式貳份，由甲、

乙雙方各執壹份，自簽約日起生效。

### 第三十三條：契約內容確認

- 一、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應由甲乙雙方於塗改、批註或增減處完成簽章後始生效力。
- 二、本戶之買賣條件及交付標的內容皆經雙方議定完成並詳載於本契約內，以本契約內容為準。甲方確認並知悉所有銷售過程中、廣告訴求之任何特惠或配套方案，除有明文於本契約之內容外，日後不得以此向乙方作任何訴求。
- 三、本契約暨附件各條款經甲乙雙方逐條討論、協商，並經甲方確認無誤後同意簽訂，但為求慎重甲方特再於下列框格簽章之，以示真意。

甲方確認已詳閱本條約定，簽章證之：

--

**附圖：**

- 附圖一、本戶房屋平面配置圖
- 附圖二、地下室汽車停車位位置圖(B1~B4)
- 附圖三、壹樓公共空間
- 附圖四、約定專用範圍(2F、22F、B2、B4)

**附件：**

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、房屋付款辦法表
- 附件三、代刻印章授權書
- 附件四、代辦貸款委託書
- 附件五、建材設備說明
- 附件六、住戶規約
- 附件七、工程變更設計處理辦法
- 附件八、裝潢施工管理辦法
- 附件九、不動產開發信託說明
- 附件十、個資告知事項及賣方保密義務

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：(M)

(H)

(O)

電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

乙 方：竹風建設股份有限公司

負 責 人：徐榮聰

統 一 編 號：28161131

通 訊 地 址：新竹縣竹北市環北路一段101號

聯 絡 電 話：(03)658-8888

中 華 民 國 年 月 日

## 【附圖一】本戶房屋平面配置圖

## 【附圖二】地下室汽車停車位位置圖

## 【附圖三】壹樓公共空間

## 【附圖四】約定專用範圍

# 【附件一】建造執照影本

桃園市政府		建照第05次變更設計		(102)桃縣工建執照字第會德01174-05號				
起造人	姓名	僑馥建築經理股份有限公司負責人：彭慶 等如附表						
	住址	臺北市內湖區港墘路200號2樓之1						
設計人	姓名	王銘鴻	事務所	王銘鴻建築師事務所				
基地概要	地號	八德區豐田段1467地號 等1筆						
	地址	桃園市八德區豐田一路及豐德二路口等 等						
	使用分區	第二種住宅區						
	基地面積	騎樓地	***	其他	3062.63 m <sup>2</sup>			
退縮地		***	合計	3062.63 m <sup>2</sup>				
建築物概要	層棟戶數	地上23層 地下4層 1幢 1棟 148戶		法定空地面積	1531.32 m <sup>2</sup>			
	建蔽率	30.68 %		總樓地板面積	22135.07 m <sup>2</sup>			
	容積率	359.98 %		建物高度	85.55 m			
	建造類別	新建		構造種類	RC造			
	建築面積	騎樓面積	***	其他	939.65 m <sup>2</sup>			
	防空避難面積	地上	***	地下	2140.29 m <sup>2</sup>			
	停車輛數	室內	地上	***	獎勵停車輛數	室內	地上	***
			地下	175 輛		地下	89 輛	
		室外	***	室外	***			
		法定停車輛數	73 輛		實設停車輛數	175 輛		
雜項工程	詳雜項概要							
工程造價	參億貳仟肆佰陸拾參萬玖仟肆佰捌拾元整(\$324,639,480)							
規定開工期限	領照後六個月內開工		供公眾使用建築物					
核准變更日期	113年06月17日		核准文號	府都建照字第1130164827號				
無保留地								
變更概要	<b>【適用法令概要】</b> 1.建築物防火及防火避難設施適用101年5月11日發布建築技術規則版本 2.建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本 <b>【備註事項】</b> • 等如附表							

## 【附件二】房地付款辦法表

期 別		房屋應繳價款 (含車位)	土地應繳價款 (含車位)	付款日
1	簽約訂金	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	
2	銀行貸款	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
3	交 屋 保 留 款	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	
房地總價款		新臺幣 仟 佰 拾 萬元整 (內含車位款 佰 拾 萬元整)		

備註：1、本表所列各期款項與房屋總價款若有不一致之情形，應以本契約第六條所定金額為準。

2、本表第一期所列之簽約訂金為民法 248 條、249 條之本約定金。

3、本房屋價款內已含 5%營業稅。

4、甲方應於對保用印同時繳納本契約約定之各項預付代收款予乙方，以便代繳各項稅(規)費用。本預付代收款於交屋時結清，多退少補。

預付代收款金額為：新臺幣 貳拾萬元整。

甲方確認簽章：

## 【附件三】代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：竹風建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方購買乙方所興建之「竹風森林」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房地(含地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位)，雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、本授權書依據甲乙雙方所簽定房地預定買賣契約書(下稱本契約)第十四條第七項之規定訂定之。
- 二、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用，乙方於交屋時返還甲方。
- 三、本式印章僅得使用於本契約房地之下列事項：
  - (一)辦理產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更；
  - (二)稅捐申報及解約時撤銷申報；
  - (三)水、電、瓦斯之申請過戶；
  - (四)申請貸款、資格查詢等相關手續之用及其他依本契約所約定之使用範圍。
- 四、乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途。
- 五、甲方同意絕不片面撤銷或中止、變更或加予任何限制於已依第三項授權及委託之範圍，且乙方依第三條使用本授權書印章時，甲方保證不向建管單位、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何異議。
- 六、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不影響乙方依本授權書第三條各項用途使用印章，雙方並同意應依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響上述授權項目之使用及本社區所有住戶產權之登記與辦理。
- 七、若甲方為公司法人，甲方於此聲明本授權書確實已依甲方相關公司法規定辦理授權予乙方。
- 八、甲方係本於自由意志及充分瞭解授權範圍及項目後，授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。

### 立授權書人

甲 方：  
身分證字號：

乙 方：竹風建設股份有限公司  
負 責 人：徐榮聰  
統 一 編 號：28161131

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件四】代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：竹風建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方購買乙方所興建之「竹風森林」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋（含地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位）雙方立有房地預定買賣契約書在案。甲方為向金融機構申請抵押借款以繳付本契約買賣之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、 甲方委託乙方代向金融機構（含乙方自行選定之貸款金融機構）申請抵押貸款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整之一切手續，並同意自撥款日起由甲方開始履行償還銀行借款本息義務。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 二、 本項貸款甲方願以本契約所訂購房屋及車位產權暨其土地持分共同作為抵押物，以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人。申請貸款之手續、獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定辦理之。
- 三、 甲方應依乙方通知如期提供辦理貸款及抵押權設定登記所需文件，並辦妥開戶、簽名蓋章等手續。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，甲方願依乙方通知期限全數繳付。
- 四、 貸款未撥付前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理，不得以任何理由拖延或拒辦；若甲方未如期辦妥貸款相關手續，經乙方通知後仍未辦理，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方應按本契約第七條之一第三項辦理。
- 五、 辦理貸款手續之同時，甲方同意預立「銀行撥款委託書」於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶；或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 六、 甲方同意於貸款抵押權設定完成時，即由乙方逕行向貸款金融機構領

取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予乙方，以抵付甲方應繳款項，如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方亦不得藉故拖延拒辦；甲方不得以尚未點交本契約房屋或其他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。

- 七、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本契約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 八、本委託書壹式貳份，由甲方壹份、乙方壹份為憑，並自簽立之日起生效。

### 立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：竹風建設股份有限公司

負 責 人：徐榮聰

統 一 編 號：28161131

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件五】建材設備說明

### 壹、共同建材設備

#### ※結構工程

- 一、全部樑、柱、樓板均採用鋼筋混凝土結構，經結構技師以電腦程式精確計算，完全符合建築法規之規定，外牆及隔戶牆為 15 公分 RC 牆，具有防颱、防火、隔熱、抗震功能。
- 二、本大樓鋼筋符合 CNS 560 A2006 標準，#4 以上採用 SD420 鋼筋(降伏強度 4200kgf/cm<sup>2</sup>)，非水淬鋼筋及符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點規定，絕無輻射污染現象，確保工程品質。
- 三、住家樓板為 18 公分厚 RC 樓板，隔音及隔熱效果良好。

#### ※外觀

- 一、特聘王銘鴻建築師設計群精心規劃，以現代主義，展現新文化地景。建物採丁掛磚搭配石材鐵件或玻璃欄杆設計，整體外觀氣派時尚。

#### ※景觀·燈光

- 一、庭園景觀空間特聘木荷景觀工程有限公司規劃設計。
- 二、大樓外觀燈光委託台達電子規劃設計，統一由管理中心控管。

#### ※門廳·會館

- 一、社區一樓門廳、二十三樓會館及梯廳，聘請元澤設計有限公司精心設計。
- 二、門廳地坪及牆面以高級石材、木作或高級磁磚整體搭配設計施工，天花為挑高藝術造型天花，使空間高雅又不失現代感，配合典雅照明燈飾，處處顯露卓然品味。
- 三、社區大門採用金屬大門框鑲配強化安全玻璃，搭配電腦感應刷卡系統。
- 四、社區一樓門廳公共空間裝設公共喇叭及播放(背景音樂)系統。
- 五、社區一樓門廳附設管理中心、宅急便儲物室(含冷藏櫃)、訪客交誼廳。

#### ※梯廳

- 一、各層梯廳地坪及牆面採天然石材、高級磁磚或木作裝潢由設計師整體設計搭配。
- 二、平頂採藝術照明天花板，漆 ICI、虹牌高級水泥漆。
- 三、地上各層梯廳為自然採光，增加梯廳的明亮度。
- 四、梯廳附自動感應照明設備，達到環保節能之效益。

#### ※樓梯間

- 一、各樓層樓梯間地坪鋪設止滑石英磚，平頂及牆面刷高級水泥漆塗料，搭

- 配高級扶手欄杆。
- 二、出入口設置金屬烤漆防火門，防火時效符合消防法規之要求。

### ※屋頂設施

- 一、屋頂整體粉光，面層加防水施工，防水隔熱效果良好。
- 二、屋頂設空中花園，以便利住戶使用。

### ※空調設備

- 一、各戶預留冷氣室外主機電源。

### ※給水、排水系統

- 一、自來水經由過濾系統(可有效濾除固態雜質)處理後流入地下室蓄水池。
- 二、地下室蓄水池水箱內貼磁磚，表面不易積垢、滋生細菌。
- 三、屋頂層水箱採隔離式雙水箱設計，清洗水箱不必停水。
- 四、揚水泵裝置緩衝起動器及管路設水錘吸收器，大幅降低管路噪音及損傷管件。
- 五、二十二樓給水設置恆壓泵，以改善頂層水壓不穩及泵浦噪音現象。
- 六、生活給水管採用不鏽鋼管加被覆，熱水管加被覆保溫處理，維持熱水溫度不易散失，達節能效益，水質亦不易遭汙染。
- 七、各戶後陽台設置獨立開關管控供水，便利水管之更換維修，無需至頂樓開關水錶。

### ※機電·網路·電信設備

- 一、本社區設數位光纖網路到府(FTTH)，連線至各戶使用；並於社區地下室設機房。架設費用由乙方負擔；各戶日後上網連線費用由甲方自行負擔。
- 二、客廳、主臥室預留電視、電話、網路出線口。
- 三、屋頂裝置數位天線，預留有線電視連接系統之配管(有線視訊安裝及收視費用由住戶自行負擔)。
- 四、各戶於客廳、主臥室等設置雙切開關，室內開關採國際牌之大型面板附夜間螢光指示。
- 五、所有電管、電線用材料及電氣設備均符合商檢局檢驗合格，符合 CNS 標準。
- 六、各戶設獨立電錶，住家採單相三線式 220V/110V，照明及插座採 110V 供電。所有電氣配管、配線均採用符合 CNS 正字標記太平洋、華新、南亞品牌產品。
- 七、插座採接地型插座。
- 八、室內開關箱採粉體塗裝，具防銹、防蝕，裝設正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- 九、廚房設專用迴路，不影響其他室內空間用電。

十、接地系統：為確保大樓人員及設備安全，分別設有避雷、發電機、電力系統、台電室、電信資訊接地系統。

### ※緊急發電機

- 一、地下室設緊急發電機，停電時可自動切換發電供社區車道照明、門廳照明、梯廳照明、停車場車道照明、機房照明、中央監控系統、門禁系統、停管系統、消防設備、發電機進排氣、電梯、汙廢水泵浦、揚水泵浦等重要公共設備停電時使用。
- 二、每戶於客廳、冰箱、弱電箱及瓦斯熱水器強制排氣裝設緊急電源插座各一只，免除停電之苦，並保障居家安全。

### ※避雷系統

- 一、屋頂造型頂端統一裝設避雷針設備，得以保護大樓免受雷擊。

### ※大樓自動化系統

- 一、社區大樓採用智慧型監控系統，有關住戶防盜、監視錄影、門禁管制、緊急訊號、外觀照明、火警消防、公共電力、給排水系統、地下室送排風系統等設備狀態訊號，連線至一樓管理中心作二十四小時監控。
- 二、社區大門入口、車道出入口、垃圾室、社區圍牆、一樓、頂樓及地下室各層停車場，整體規劃設置攝影機，影像連線直接顯示於管理中心，作全天二十四小時自動錄影，嚴密偵測監視維護居家安全。
- 三、社區門廳、電梯車廂、地下室各層停車場、頂樓，整體規劃依需求分別設置感應式讀卡機、公共對講主機、緊急對講機，保護住戶進出社區及過濾非住戶進出安全管制。住戶持感應卡(可結合悠遊卡)可在社區公共區域通行無阻。

### ※家庭智能化系統

- 一、各戶設置弱電資訊整合箱(智能箱)供客戶自行整合內部電話、資訊、電視等系統。
- 二、社區住戶設十吋以上多功能影視對講防盜主機，彩色觸控螢幕影視、對講、防盜、多功能整合，領先智慧建築數位化產業新潮流，與一樓管理中心連線，各種訊號狀況如防盜、緊急求救等，管理中心立即顯示狀況，便於安全人員做迅速及適當處理維護居家安全。
- 三、各戶住家設置影視對講保全主機，住戶可監看門口狀況並與訪客通話並可設定/解除保全。於客廳及主臥室裝設緊急求救裝置與管理中心連線，確保住家安全。
- 四、各戶大門裝設磁簧開關與管理中心連線，以確保安全。
- 五、各戶提供五張感應卡，進出一樓門廳、電梯車廂、二十三樓、頂樓及地下室各層等公共空間均以電腦感應讀卡系統管理，公共空間並有監控錄

影記錄，維護住戶居家安全。

### ※地下停車

- 一、一樓車道入口設置防水閘門，加強大樓防洪功能。
- 二、停車場出入口採自然坡道規劃，配合景觀設計整體施作。
- 三、停車場入口處設 ETC 車道感應讀卡機，可整合地下停車場無線求救功能、電動捲門，電動捲門附有防壓安全裝置及自動定時關閉功能，並於車道出入口設置紅外線感應安全裝置，防止電動捲門運作時車輛碰撞，並控管車輛進出安全。
- 四、停車場內設置通風換氣設備及一氧化碳偵測器、照明設備及消防設備，以確保車輛及人員安全。
- 五、停車空間牆面刷 ICI、虹牌高級水泥漆。

### ※消防設備

- 一、每層樓依消防法規設置消防自動灑水設備。
- 二、公共梯廳及各層樓梯間依法規設置消防栓箱、手提式滅火器、緊急照明燈、避難方向指示燈、出口標示燈、火警探測器及緊急廣播揚聲器。
- 三、地下室設自動泡沫滅火設備、消防栓箱、緊急照明燈、避難方向指示燈、出口標示燈、火警探測器、緊急廣播揚聲器及手提式滅火器。
- 四、防災中心設置火警受信總機及緊急廣播主機。

### ※垃圾處理

社區設置資源回收室，本公司並贈送廚餘冷藏設備、垃圾子車及垃圾分類回收桶等，以維護社區清潔衛生。

### ※電梯

- 一、社區大樓設二座住戶專用電梯，採用崇友、永大、台灣三菱廠牌，電梯內設有彩色 CCTV 監視系統附電腦感應讀卡系統指定到達樓層裝置，安全舒適快速便捷。車廂內地坪壁面與一樓大廳裝潢整體搭配設計；住戶交屋裝潢時，四周以壓克力或木作區隔保護避免傷及裝潢。
- 二、車廂內附扶手、緊急求救警鈴，對講機連線管理中心，並裝設監視攝影系統由管理中心監視，確保搭乘安全；停電時自動切換至緊急發電機電源。

## 貳、住宅建材設備

### ※門窗

- 一、住家窗戶特選 YKK、三協、中華廠牌氣密鋁門窗搭配 5+5mm 膠合玻璃。
- 二、各戶玄關門門扇為鑄鋁鋼木門片，搭配三合一電子鎖及門檻，室內玄關空間並設置感應式照明裝置。
- 三、各戶臥室採實心木門搭配水平門鎖並附門擋。
- 四、浴廁門採實心木門附水平鎖，搭配石材門檻。
- 五、廚房後陽台門採用三合一通風鋁門搭配 6mm 強化玻璃。

### ※地坪

室內壁地磚採冠軍、白馬、三洋品牌。

- 一、各戶客廳、餐廳、走道、臥室鋪貼進口複合木地板，隔音及防潮性能佳。
- 二、各戶廚房鋪貼 120 X 20 公分木紋磚。
- 三、各戶浴廁鋪貼 30 X 30 公分石英磚。

### ※內牆

- 一、隔間牆採用輕質隔間牆，耐火性及強化隔音效果。
- 二、住家客廳餐廳及臥室房間皆刷 ICI、虹牌高級水泥漆。
- 三、住家浴室牆面貼 30\*60 公分石英磚。

### ※平頂

- 一、住家浴室平頂採矽酸鈣板天花板，附檢修口刷防霉漆。
- 二、工作陽台平頂採鋁企口天花板。
- 三、住家各戶其餘室內平頂為 RC 夾板模。

### ※廚房設備

- 一、各戶採用杜邦人造石檯面廚具組，設不鏽鋼方形單槽、倒 T 型排油煙機、IH 感應爐、洗碗機、伸縮二用龍頭、廚下生飲水設備、緩衝鉸鍊、滑軌抽屜系統櫃體設備。
- 二、預留冰箱、電鍋等插座。
- 三、廚具配置及長度以合約圖面為依據。

### ※衛浴設備

- 一、各戶主浴衛浴馬桶採用 TOTO 全自動馬桶，具備自動掀蓋衛洗麗洗淨機能，及噴嘴清潔技術，龍捲噴射自動沖水式洗淨，無線遙控面板，喜貼心抗污抗菌之省水馬桶。
- 二、**B、D 戶主浴**：衛浴採用 TOTO 下嵌式造型面盆，搭配 TOTO 單槍省水龍頭

(LF 無鉛標章)。浴缸採 TOTO 壓克力浴缸，搭配 TOTO 控溫龍頭及 TOTO 昇降桿。

- 三、**C、F、G 戶衛浴**：衛浴採用 TOTO 下崁式造型面盆，搭配 TOTO 單槍省水龍頭(LF 無鉛標章)。淋浴設備採用 TOTO 控溫龍頭及 TOTO 昇降桿。乾溼分離採無框清強玻淋浴門。
- 四、**A、E 戶主浴**：衛浴採用 TOTO 下崁式造型面盆，搭配 TOTO 單槍省水龍頭(LF 無鉛標章)。浴缸採 TOTO 壓克力浴缸，搭配 TOTO 淋浴龍頭，淋浴設備採用 TOTO 控溫龍頭及 TOTO 昇降桿。乾溼分離採無框清強玻淋浴門。
- 五、**A、B、D、E 戶次浴**：衛浴採用 TOTO 全自動馬桶，具備自動掀蓋衛洗麗洗淨機能，及噴嘴清潔技術，龍捲噴射自動沖水式洗淨，無線遙控面板，喜貼心抗污抗菌之省水馬桶。TOTO 下崁式造型面盆，搭配 TOTO 單槍省水龍頭(LF 無鉛標章)。淋浴設備採用 TOTO 淋浴龍頭及 TOTO 昇降桿。乾溼分離採無框清強玻淋浴門。

### ※工作陽台設備

- 一、設有洗衣機專用冷水龍頭及洗槽專用冷熱水龍頭，地坪設不銹鋼排水口，洗衣機排水設置專用排水口，避免泡沫外溢。
- 二、設有洗衣機插座，並經漏電斷路器保護，確保用電安全。
- 三、預留冷氣主機專用電源以便住戶日後安裝主機，並設置漏電斷路器。
- 四、各戶設置手動式升降曬衣架。

### **參、附設**

- 一、貼心規劃社區公共空間
  - (一)機能空間：宅配室(含冷藏櫃)、健身房等。
  - (二)知性及聯誼空間：交誼大廳、咖啡快閃區、書牆閱讀區、品酒室、景觀宴會廳、景觀沙發區。
- 二、屋頂平台設置空中花園。
- 三、大樓附設機車停車空間提供住戶機車停放使用。

### ※特記事項

- 一、本建案所有之廣告銷售圖說，一切均以甲乙雙方簽定之房地預定買賣契約書(下稱本契約)內所訂之簽約圖面為依據。
- 二、以上所述之建材及設備，乙方在下列情形得依本契約之相關約定改用同等級建材：
  - (一)廠商產品規格或品質與原設計不同，因而影響施工品質時。
  - (二)因停產、法令禁止使用或停止進口時。
- 三、乙方為維護整體外觀、中庭精緻之格調，保有各立面、景觀之修改權及公共設施變更之權力，於必要時斟酌改用同等級建材，以求至善至美。

四、除上列各項建材設備外，如有未盡事宜，甲方同意由乙方整體規劃選定建材施工，絕無異議。

## 【附件六】住戶管理規約(草約)

本『竹風森林』(下稱本社區)公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除依各區分所有權人與本社區房屋出賣人所簽立之原始買賣契約(即本買賣契約)之相關條款視為本規約基本條款並優先適用外，特參採內政部頒規約範本訂定規約條款如下。

本規約係公寓大廈管理條例第五十六條第二項之規約草約，於區分所有權人會議訂定規約前視為規約，其效力及於全體區分所有權人、無權占有人、住戶及各繼承人。

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本社區之範圍如本買賣契約附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍，依公寓大廈管理條例之規定，界定如下：

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共有者。

二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳如附件一標的物件之圖說。

三、本社區停車空間規劃法定、自設、獎勵汽車停車位，共規劃為 175 個汽車位，其中平面車位 169 個、行動不便車位 6 個。本社區汽車停車位空間之權利，起造人以汽車停車位應有部分設定專用使用權予汽車停車位購買人。未購買汽車停車位之區分所有權人(含住戶)已充分認知，其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積亦未含汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，確認並同意對前述汽車停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議訂定後實施，汽車停車位購買人應依法管理使用所購汽車位，本社區全體區分所有權人特以此條款為分管協議約定。

- 四、本社區地上第一層法定空地歸全體區分所有權人共同管理使用，但基於與本社區休閒設施整體景觀色彩、材料之一致性，起造人並保有就開放範圍之空地變更設計規劃之權利，區分所有權人不得任意反對。
- 五、露台依現行法令不辦理產權登記，倘法令有變更，依變更後之新規定辦理。區分所有權人同意本社區二樓（97號、99號、107號、109號）露臺依現行法令未能辦理產權登記，但約定由鄰接之當戶永久無償管理專用（位置及範圍如本買賣契約附圖四所示），約定專用權人應依區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得違法、違規使用，亦不得危害全體住戶之居家安全，否則應自行擔負相關法律責任。
- 六、針對地下室車位編號56、57、122、123、123A、125、126、127、128、129、138號車位其相鄰空間約定由前開編號停車位購買人取得使用權作為停車空間使用，約定專用位置與其使用範圍如本買賣契約附圖四所示。
- 七、位於本社區22樓（即97號、99號、101號）之當層部份廊道空間（位置及範圍詳如附圖四所示），為前開住戶區分所有權人約定專用。
- 八、區分所有權人同意於本社區取得使用執照後，於本社區立面明顯之處永久加設【竹風建設】之企業識別標誌或案名【竹風森林】。本社區銷售帶看期間，同意乙方於本社區外牆可設置廣告，乙方應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 九、區分所有權人同意乙方得使用本社區一樓門廳、二十三樓公設、R1F屋頂層空間作為房屋銷售使用。本社區之門廳、庭院、公共設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方（含受乙方委託之銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間共同使用及帶領客戶參觀。
- 十、為提昇本社區居住品質及確保散熱、排風功能及設備之維護，區分所有權人（含住戶）同意各戶（含公設）空調室外機，統一按起造人規劃之位置予以裝置，日後同意不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 十一、停車空間應依下列規定：
- （一）停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依本買賣契約或分管契約書，為約定專用部分使用。
- （二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

十二、本社區建築物外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本社區建築物外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2. 本社區建築物外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

十三、本社區建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：\_\_\_\_\_。

十四、本社區有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

二、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

#### 第二章 區分所有權人會議

##### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

##### 第六條 區分所有權人會議之召開

###### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開壹次。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

###### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

###### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為

據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 本社區之重大修繕或改良。

(三) 本社區有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 變更本規約第十六條管理費之繳納標準

(七) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(八) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：

以上所有決議項目區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區

分所有權四分之三以上之同意行之。

#### 第八條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、本社區建築物外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第九條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。  
會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

##### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員 一 名。
- (二)副主任委員 一 名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員） 一 名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員） 一 名。



(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_\_委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月（至少一年，至多二年）。

#### 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

### 第十三條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

### 第十四條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本社區公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

## 第十五條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十六條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議

議決之規定向管理委員會繳交下列款項，該等款項俱屬公寓大廈管理條例第十八條所稱公共基金之範圍：

(一)公共基金。

(二)管理費。

#### 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準(二樓以上住宅，以每月每坪新台幣壹佰元計算管理費；購買地下室平面汽車位者，每月每位以新台幣伍佰元計算管理費；地下室機車位者，每月每位以新台幣壹佰元計算管理費)由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

#### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新台幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經催告限期\_\_\_\_天期間仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

#### 第十七條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費(俱屬公寓大廈管理條例第十八條所

稱公共基金之範圍)應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十八條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

#### 第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依本買賣契約或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依本買賣契約或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共有部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 四、前款使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 五、區分所有權人會議討論第一使用償金之議案，得不適用第九條第二項提案之限制。

#### 第二十條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、

固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十一條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

## 第二十二條 投保火災保險之責任

本社區內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

## 第二十三條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十四條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區房地所在地之臺灣新竹地方法院為第一審法院。

### 第二十五條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之，卻未依前述規定取得同意；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十六條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本社區文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

### 第二十七條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第二十八條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第二十九條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

立約人：

身分證字號：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 【附件七】工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

- 一、甲方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不違反政府法令及影響本社區之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求乙方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則乙方得拒絕受理。
- 二、若乙方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)後，甲方應於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續，如甲方未於期限內完成變更確認手續者，視為甲方取消變更，乙方仍依原設計圖面施工時，甲方不得異議。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，如有追加款者，甲方應於乙方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如甲方未於期限內繳訖者，視為甲方取消變更，乙方仍按原設計圖面施工時，甲方不得異議。
- 三、屬建材設備選色選樣及變更者，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同甲方授權乙方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材計算工程費用追減帳經甲方完成變更確認手續後，於辦理交屋時一次結清，甲方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 四、甲方申請工程或建材設備變更，應一律於乙方指定期限內為之，並以乙方提供經甲方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生效力。
- 五、甲方申請工程或建材設備變更各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工，甲方不得異議。
- 六、甲方應於乙方指定期限內將變更工程追加款如數繳清，如甲方未於指定期限內繳清時，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工。甲方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

甲方確認已詳閱並同意前述內容，簽章證之：

## 【附件八】裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料，住戶可向竹風建設股份有限公司查詢，請求閱覽。
- 三、裝潢(修)戶需與承包商需向管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或汙損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)押繳施工保證金新臺幣(以下同)伍萬元整。此外，裝潢戶應繳交清潔費伍仟元整予，不另退還。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)交屋時需辦妥押繳：
    1. 施工保證金伍萬元整
    2. 簽具切結書
    3. 裝潢清潔費伍仟元整，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以茲識別。
  - (三)每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備。
  - (四)進場施工人員搬運裝潢材料及施工設備，應依本社區規定之裝潢施工動線進出，並同意遵守本社區對於施工通道之保護措施之要求及規定，若於施工中有不符相關規定之行為，管理中心或專業物業管理公司均有權要求立即停工，迄至其改善為止。
  - (五)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
  - (六)為保障本社區建築物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
  - (七)為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防

安全，裝潢需使用防火材料，並於施工現場設置兩支以上滅火器。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

(八)施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰款貳仟元整，從保證金中扣除。

(九)為維護本社區之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響之工作，需於不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設防護設施以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。

(十)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。

(十一)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(十二)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(十三)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。

(十四)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五)承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由甲方負責清理賠償費用。

六、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、施工期間因施工需要應經本社區施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負擔損害賠償責任。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無損害公共設施之情形。

(四)無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

十、裝潢(修)戶如有違反前條第(一)(二)(三)項規定，經管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)通知限期復原而拒不配合者，管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。

十一、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會(代管期間為竹風建設股份有限公司)修訂增刪。

甲方確認已詳閱前述內容，簽章證之：

--



行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款之次月 15 日後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[www.skbank.com.tw\]](http://www.skbank.com.tw)，查詢途徑為：

[\[https://www.skbank.com.tw/TP-searchtrust\]](https://www.skbank.com.tw/TP-searchtrust)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、賣方與受託銀行所訂不動產開發信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非其客戶，賣方並不得使其客戶誤認本行係為該客戶受託管理信託財產。
- 九、不動產開發信託受益權人會議準則：

#### (一)召集事由

信託委託人（即賣方，指簽訂買賣契約之建方或合建雙方，以下同）無法依約定完工或交屋之情事發生時，受託人得視需要召開受益權人會議（以下稱「受益權人會議」）。受益權人會議除法令另有規定者外，應由受託人召集之。

#### (二)受益權人

本規則所稱之「受益權人」，係指依「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」約定，信託委託人無法依約定完工或交屋之情事發生時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，下列信託財產之受益權利歸屬於簽訂買賣契約之買方（以下簡稱買方），亦即買方為該受益權利之「受益權人」：

1. 受託人未擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項」。
2. 受託人擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權」。

#### (三)召集程序

1. 受益權人會議以親自出席方式召開之。

2. 受託人應於受益權人會議召開日期前二十日於網站上公告會議之日期、時間、地點、召集事由、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例及其他依法令或信託契約約定之事項，並以掛號方式書面通知受益權人，受託人並應留存完整之送達紀錄，受託人並得通知本案信託之關係人（例如地主、建方、貸款金融機構、不動產專業機構等）列席。
3. 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前項之規定。
4. 買方得出具由受託人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受託人印發之委託書，經買方及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附買方及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

#### (四)表決權之計算

受益權比例依個別買方所繳價金存入信託專戶金額佔全部買方所繳價金存入信託專戶總額之比例計算，受益權人會議表決權之計算方式依受益權比例計算之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

#### (五)決議方法

1. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
2. 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

#### (六)會議規範

1. 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
2. 受益權人會議之主席由受託人指定之；受託人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### (七)其他應遵循事項

1. 受託人應於受益權人會議上報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，以討論信託財產之分配事宜，並就受益權人會議之決議內容做成相關書面記錄，由主席簽名或蓋章，並由受託人於會後三十日內，將議事錄分發已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。前述議事錄之製作及分發，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄、出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
2. 倘經結算後有可供分配之信託財產，受託人應將可供分配之信託財產，依第四條受益權比例分配予買方。
3. 本條所稱可供分配之信託財產，於受託人未擔任起造人之情形，指

賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項；於受託人擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。

4. 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達受託人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達受託人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向受託人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
5. 受益權人會議之重大議案不得以臨時動議提出。前項重大議案之範圍，包括受託人之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但信託契約另有約定，從其所定。
6. 受益權人會議之決議，由信託監察人(如有)或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十】 個資告知事項及賣方保密義務

一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法第8條規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。踐行以下告知事項：

(一)非公務機關名稱：竹風建設股份有限公司。

(二)蒐集之目的：行銷；住宅行政；契約、類似契約或其他法律關係事務；營建業之行政管理；消費者、客戶管理與服務；廣告或商業行為管理；其他諮詢與顧問服務。

(三)個人資料之類別：姓名、出生年月日、國民身份證統一編號、婚姻、家庭、職業、通訊及戶籍地址、行動電話、電子郵件。

(四)個人資料利用之期間：無期限。

(五)個人資料利用之對象：竹風建設股份有限公司及其關係企業。

(六)個人資料利用之地區：臺灣地區。

(七)個人資料利用之方法：網際網路、電子郵件、書面及傳真。

(八)當事人依第三條規定得行使之權利及方式：有關查詢、請求製給複製本，或請求停止蒐集、處理、利用或刪除員工基本資料內容部分，當事人可以電子郵件將需求送至 [customerservice@truefull.com.tw](mailto:customerservice@truefull.com.tw)。

(九)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響：買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法執行本告知事項特定目的之業務，致無法提供買方相關服務。

### 二、個人資料蒐集、處理及利用

買方同意將基本資料無償且不附帶任何條件提供予賣方作為以下特定目的之處理或利用：行銷；住宅行政；契約、類似契約或其他法律關係事務；營建業之行政管理；消費者、客戶管理與服務；廣告或商業行為管理；其他諮詢與顧問服務。

### 三、個人資料特定目的外之利用

買方同意賣方得將其合法蒐集、處理及利用之買方個人資料，基於行銷；廣告或商業行為管理；消費者、客戶管理與服務之目的，予以揭露、轉介、處理或利用，但上開資料應妥善管理及運用，且賣方應確保買方所提供之所有資料，皆受到賣方有關隱私及個人資料之安全及管理的嚴格保護。

- 四、賣方因買方簽訂本契約而知悉或持有買方資料者，均應保密及依「個人資料保護法」相關規定辦理。賣方若違反者，買方得請求損害賠償。
- 五、為提供更完善服務品質，未來乙方將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等訊息，作為甲方資產配置時之參考。甲方同意乙方為提供上述相關服務，得依本項之約定使用甲方之個人資料(包括姓名、電話、住址、E-mail等)，並依該個人資料與甲方聯絡。有關乙方使用甲方個人資料相關事宜，雙方約定如下：
- (一)甲方之個人資料乙方將謹慎使用。乙方與相關合作對象得以在中華民國所轄地區之以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供(包括電話、簡訊、E-mail、廣告DM、信函寄送…等)、統計調查與分析等。
- (二)對於甲方所登錄或留存之個人資料，均經甲方之同意得於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理或利用個人資料，資料類別屬個人辨識、個人住家需求描述及職業者等。
- (三)甲方個人資料，乙方與相關合作對象，得利用期間為建檔後滿五年。
- (四)甲方得依個人資料保護法第3條行使權利，並得自由選擇是否繼續提供個人資料予乙方，以享有不動產資訊等相關服務，若甲方不提供或日後選擇刪除甲方個人資料時，乙方則不提供第一項服務予甲方。
- (五)如甲方日後欲變更資料或取消提供個人資料予乙方與相關合作對象，請致電至乙方聯絡電話或乙方企業網站登錄訊息，乙方將儘速遵照甲方指示辦理。

※甲方已充分瞭解及接受乙方「個人資料保護規範說明」※

甲方確認簽章：

## 契約書審核章

覆核人員簽章	簽約人員簽章	承辦人員簽章
日期	日期	日期